



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

Ikt: MH-IGI – 1585 – 4/2023.
Ea: Petrovics Péter

Melléklet: 1 db értékbecslés
1 db tulajdoni lap

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága

Előterjesztés a Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság 2023. június 21. napján tartandó
ülésére

Javaslat

a Miskolc, I. kerület belterület 6093/179 helyrajzszám alatt elhelyezkedő „kivett
beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan elidegenítésére

Előkészítésért felelős:

Kéri Zoltán

ingatlangazdálkodási igazgató
Miskolc Holding Zrt.

Egyeztetve:

Kurcsicsné dr. Zobolyák Ida

osztályvezető
Vagyongazdálkodási Osztály

Szilágyi Kornél
főosztályvezető
Gazdálkodási Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

Dr. Ignác Dávid

jegyző

Tisztelt Bizottság!

I. Tartalmi összefoglaló

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a Miskolc, I. kerület belterület, 6093/179 helyrajzi számú, természetben Miskolc, Vadvirág utcában elhelyezkedő, 721 m² alapterületű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan.

Az ingatlan Miskolc dél-keleti részén Martinkertváros nyugati oldalán, a belvárostól 4 km-re keletre helyezkedik el. Martinkertváros a város egyik legbékésebb lakónegyede. Településszerkezetére a merőleges-párhuzamos elrendezés a jellemző, mérnöki, tervezett jellege van a településrésznek. Közvetlen környezete családi házas beépítésű lakóingatlanokból áll. Tágabb környezetében Miskolc város vasúthálózata található. Tömegközlekedési kapcsolata megoldott, de a városi autóbusz megállója az ingatlantól 1,1 km távolságra található. Az ingatlan gyalogosan és gépjárművel egyaránt murvás úton közelíthető meg.

Az ingatlan földterülete szabályos négyszög alakú, sík domborzati viszonyok mellett, kerítetlen, füves. Az ingatlan közvetlen szomszédjai északról a Vadvirág utca, keletről új építésű családi ház, délről és nyugatról beépítetlen terület és zöldterület.

Az e-közműves adatszolgáltatás szerint közműhálózattal nem rendelkezik. A közművek a Kamilla utcában megtalálhatóak.

Az ingatlan az Önkormányzat vagyonkatasztere szerint forgalomképes.

A Miskolc Holding Zrt. az ingatlan forgalmi értékét bruttó 13.400.000,- Ft (10.551.181,- Ft + 2.848.819,- Ft áfa) azaz Tizenhárommillió-négyszázezer forint összegben határozta meg.

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) bekezdése, valamint Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII. 15.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 20. § (1) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben, vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Bár az Nvtv. 13. § (1) bekezdésének, és a Vagyonrendelet 20. § (2) bekezdés a) pontja, valamint a Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontjának megfelelően a nemzeti vagyon körébe tartozó fenti ingatlan értékesítése esetén a versenyeztetés nem kötelező, mivel annak egyedi bruttó forgalmi értéke nem haladja meg a 25 millió forintot, javasoljuk, hogy az ingatlan értékesítésére nyílt versenyeztetési eljárás keretében kerüljön sor. Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján az Államot elővásárlási jog illeti meg.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan megállapított forgalmi értéke bruttó 13.400.000,- Ft (10.551.181,- Ft + 2.848.819,- Ft áfa) azaz Tizenhárommillió-négyszázezer forint, Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdése alapján az ingatlan értékesítéséről a Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság jogosult dönteni.

II. Előzmények

Az évek óta üresen, kihasználatlanul álló földterület, az önkormányzat feladatellátásához nem kapcsolódik, annak tulajdonban tartása nem indokolt.

III. Várható szakmai hatások

Az értékesítéssel lehetővé válik, hogy az ingatlan a környezetében elhelyezkedő ingatlanokhoz hasonló színvonalon külső forrásból hasznosításra kerüljön.

IV. Várható gazdasági hatások

A jelenleg nem hasznosított ingatlan értékesítésével valós piaci árbevétellel számolhat az önkormányzat.

V. Kapcsolódások

Jelen előterjesztés kapcsolódik:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény;
- Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet rendelkezéseire.

VI. Javaslat a sajtó tájékoztatására

A sajtó tájékoztatása indokolt.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozatot meghozni szíveskedjen.

Miskolc, 2023. június 12.



Véres Pál
polgármester

Határozati javaslat:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 37/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 3.4. pontja alapján megtárgyalta a „**Javaslat a Miskolc, I. kerület belterület 6093/179 helyrajzszám alatt elhelyezkedő „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan elidegenítésére**” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

Tárgy: a Miskolc, I. kerület belterület 6093/179 helyrajzszám alatt elhelyezkedő, 721 m² alapterületű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan elidegenítése

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és – üzemeltetési Bizottsága akként dönt, hogy a Miskolc, I. kerület belterület 6093/179 helyrajzi számú, természetben Miskolc, Vadvirág utcában elhelyezkedő, 721 m² alapterületű „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan kerüljön elidegenítésre, nyílt versenyztetési eljárás alkalmazásával.
- 2./ A Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottság az ingatlan minimális eladási árát bruttó 13.400.000,- Ft (10.551.181,- Ft + 2.848.819,- Ft áfa) azaz Tizenhárommillió-négyszázezer forint – összegben határozza meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 3./ Az ingatlan vételárát Vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 30 napon belül köteles megfizetni.
- 4./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága felhatalmazza a Miskolc Holding Zrt.-t, mint az önkormányzati tulajdonú üzleti vagyon hasznosításával megbízott szervezetet az értékesítés teljes körű (az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) - lebonyolítására azzal, hogy az értékesítés során a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) – különös tekintettel az Nvtv. 14. § (2) bekezdésében foglaltakra – a Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet és egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Polgármester

Miskolc Holding Zrt.

Vagyongazdálkodási Osztály

1 – 3. pontra vonatkozóan azonnal, az 4. pont tekintetében az első meghirdetésre a határozat kézhezvételét követő 30 nap



MiskolcHolding

A Miskolc Csoport tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

**Beruházási, Építési és Karbantartási
Igazgatóság**

3530 Miskolc, Hunyadi utca 19.
iktatószám: MH-BM-99-0/2023



**MISKOLC, I. KERÜLET, VADVIRÁG UTCÁBAN
LÉVŐ, 6093/179 HRSZ-Ú INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	Miskolc, I. kerület, Vadvirág utca
Helyrajzi szám	6093/179
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	beépítetlen terület
Terület nagyság	721 m ²
Természetbeni rendeltetés	beépítetlen terület
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc MJV Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Az értékelés célja	piaci forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló
Helyszíni szemle időpontja	2023. március 29.
A szakvélemény érvényessége	90 nap

A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt ingatlan fordulónapi **piaci forgalmi értéke:**

13.400.000.- Ft

azaz

Tizenhárommillió-négyszázezer forint,

(amely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2023. március 31.

Készítette:



Hamvai Emese
értékbecslő munkatárs
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 2/2019.



Kovács Péter
értékbecslő munkatárs
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 11/2013.

T a r t a l o m j e g y z é k

- 1. Bevezetés**
 - 1.1 Megbízás tárgya
 - 1.2 A megbízó
 - 1.3 Az értékelés célja
 - 1.4 Felhasznált adatok és információk
 - 1.5 Feltételezések és érvényességi feltételek
 - 1.6 Irat- és dokumentációkezelés

- 2. Az ingatlan ismertetése**
 - 2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása
 - 2.2 A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása
 - 2.3 Az ingatlan telkének bemutatása
 - 2.4 Jogi szempontok
 - 2.5 A hasznosítás szempontjai

- 3. Értékmegállapítás**
 - 3.1 A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer bemutatása, a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés
 - 3.2 Forgalmi érték meghatározása

Mellékletek:

1. számú: településtérkép
2. számú: tulajdoni lap másolat (2023.03.16.)
3. számú: digitális térkép
4. számú: légi fotó
5. számú: szabályozási terv részlet
6. számú: fotók

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: A Miskolc, I. kerület belterület, Vadvirág utcában lévő, 6093/179 hrsz.-ú, "beépítetlen terület" megnevezéssel nyilvántartott ingatlan.

1.2 A megbízó:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)

1.3 Az értékelés célja:

Forgalmi érték megállapítása tulajdonosi döntés előkészítő dokumentumaként.

1.4 Felhasznált adatok és információk:

Az értékbecslést a 2023. március 29-én lefolytatott helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a takarnetes rendszer nem hiteles tulajdoni lapszemle másolata, és saját értékesítési adatbázisunk alapján készítettük el.

1.5 Feltételezések és érvényességi feltételek:

- A rendelkezésünkre bocsátott, valamint beszerzett, megbízhatónak tekintett forrásokból származó adatok és információk, - melyek az értékelés során felhasználásra kerültek -, a tudomásunk szerint helytállóak és pontosak. Teljes körű ellenőrzésüket azonban nem volt mód elvégezni, ezért a szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottan tekinthető.
- Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (*jogcím, vagyonyjogok érvényessége stb.*) nem végeztünk. Nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezve, hogy az értékelés időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn.
- Az értékelői vizsgálati módszerünk ún. szemrevételezéses diagnosztika volt, így az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatnál nem észlelhető értékbecslés befolyásoló tényezőkért (*pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte, geotechnikai hátrányok stb.*) nem vállalunk felelősséget.
- A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre, kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait. Ezért a szakvéleményt 90 napig tartjuk érvényesnek.

1.6 Irat- és dokumentációkezelés:

A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják. Az értékbecslés készítése során tudomásunkra jutott adatokat és információkat titokként kezeljük, azokat harmadik fél tudomására csak a Megbízó hozzájárulásával hozzuk. A szakvélemény csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kiragadni és azokat magukban értelmezni nem lehet.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 *A vizsgált ingatlan azonosítása:*

A vizsgált ingatlant a *Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal* 2023.03.16-i takarnetes nyilvántartási adatai szerint azonosítottuk.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Címe:	Miskolc, I. kerület, Vadvirág utca
Hrsz:	6093/179
Területe:	721 m ²
Megnevezése:	beépítetlen terület
Tulajdonos:	1/1 arányban Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)
Jogcím:	jogutódlás
Terhek:	-

2.2 *A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása:*

Miskolc ma - lakosságszámát tekintve - Magyarország negyedik legnépesebb városa. Megyei jogú városként az ország legnagyobb területű megyéjének, Borsod-Abaúj-Zemplénnek a székhelye, az ország hét regionális központjának egyike. A település az ország északkeleti részén, a fővárostól 180 kilométerre fekszik, közigazgatási területe 327 km².

Miskolc kedvező földrajzi fekvéséből adódóan mindig is meghatározó települése volt mind a megyének, mind az északi régióknak. A fontos kereskedelmi útvonalak metszéspontjában alakult központi várossá, amely mára már közvetlen autópálya-kapcsolattal rendelkezik Budapest, ezáltal Európa felé. Északi és keleti irányba a 3-as, illetve a 37-es számú főutak biztosítják az összeköttetést Nyíregyháza és Záhony felé. Jelentős forgalommal bíró, fejlett vasúti kapcsolata fontos szerepet játszik a térség logisztikai feladatainak ellátásában. A városban a jövőben üzleti célokra is fejleszthető sportrepülőter található, nemzetközi forgalomra a fővárosi, ill. a várostól 90 km-re található debreceni és kassai repülőter vehető igénybe.

Az elmúlt évtizedek során Miskolc Magyarország legjelentősebb ipari központjává nőtte ki magát, ami elsősorban annak volt köszönhető, hogy az '50-es években az ország nehéziparának jelentős része ebbe a régióba települt. A '80-as évek második felétől kezdődően, majd különösen a rendszerváltás után, a nehézipar válsága igen erősen éreztette hatását a városban és vonzáskörzetében. Az országban talán itt volt a legmagasabb a munkanélküliségi ráta és igen alacsony az átlagos jövedelmi színvonal. A mindenkor magyar kormányzat több milliárdos nagyságrendet meghaladó éves összegeket áramoltatott a helyi gazdaság reorganizációjába, szerkezetének átalakítására. A gazdasági rendszerváltás legsúlyosabb éveiből megkezdődött meg a kilábalás. Az ipar és a kereskedelem új alapokon kezdte meg működését arra építve, hogy a korábbi évek hagyatékaként Miskolc megmaradt az észak-magyarországi régió vonzásközpontjának és a körzet legfejlettebb kereskedelmi, idegenforgalmi és gazdasági infrastruktúrával rendelkező városa.

Számos új befektetéssel gyarapodott a város az utóbbi 20 évben, hozzájárulva a város gazdasági erősödéséhez, régióközponti fejlődéséhez. Olyan neves külföldi cégek fektettek be, mint a Bosch, Ross Mould, Shinwa, Delco Remy, Nestlé, Linde, AVE, Italgas és a Joyson.

Várhatóan tovább erősödik ez a folyamat attól, hogy a város fiatal gazdasági centrumaiban, így a 225 hektáros, 50 vállalkozást magába foglaló Miskolci Ipari Parkban és a 94 hektáros, a mintegy tucatnyi vállalkozásnak otthont adó, ún. Miskolc Déli Ipari Parkban egyre több vállalat telepszik meg, fejleszt és működik hosszabb távon. A város vezetése elkötelezett támogatója a munkahelyteremtő beruházásoknak, mely kormányzati segítséggel, s a Miskolci Egyetem által kibocsájtott magasan képzett szakemberekkel a régió egyik legvonzóbb befektetési célként rajzolja meg Miskolcot.

(forrás: wikipedia.org)

Az értékelt ingatlan Miskolc dél-keleti részén Martinkertváros nyugati oldalán, a belvárostól 4 km-re keletre helyezkedik el. Martinkertváros a város egyik legbékésebb lakónegyede. Településszerkezetére a merőleges-párhuzamos elrendezés a jellemző, mérnöki, tervezett jellege van a településrésznek. Közvetlen környezete családi házas beépítésű lakóingatlanokból áll. Tágabb környezetében Miskolc város vasúthálózata található. Tömegközlekedési kapcsolata megoldott, de a városi autóbusz megállója az ingatlantól 1,1 km távolságra található. Az ingatlan gyalogosan és gépjárművel egyaránt murvás úton közelíthető meg.

2.3 *Az ingatlan telkének bemutatása*

Az ingatlan földterülete szabályos négyszög alakú, sík domborzati viszonyok mellett, kerítetlen, füves.

Az ingatlan közvetlen szomszédjai északról a Vadvirág utca, keletről új építésű családi ház, délről és nyugatról beépítetlen terület és zöldterület.

Az e-közműves adatszolgáltatás szerint közműhálózattal nem rendelkezik.

Környezetvédelmi szempontból az ingatlan korábbi és jelenlegi működése kapcsán környezetszennyezés nem vélelmezhető. Nincs információnk arról, hogy környezetvédelmi hatósági intézkedés megtételére az elmúlt 10 évben sor került volna.

2.4 *Jogi szempontok*

Az ingatlan rendezett tulajdoni viszonyokkal bír, melyet az értékelés során tehermentesként kezeltünk.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata (MÉSZ) az értékelés tárgyát képező ingatlant Lke-21.45.3 kertvárosias lakóterület övezetbe sorolja.

Lke	Kertvárosias lakóterület
2	Épület magasság – 4,5 m
1	Beépítési mód – szabadon álló
4	Megengedett legnagyobb beépítettség – 35%
5	Megengedett legkisebb zöldfelület – 45%
3	Kialakítható legkisebb telekterület – 600 m ²

2.5 *A hasznosítás szempontjai*

Az ingatlanon fekvéséből, s kialakításából adódóan szinte mindazon funkció megvalósítható, amit a kertvárosias lakóterület (Lke) megjelölés az alábbiak szerint megenged:

Kertvárosias lakóterület (Lke)

29. § (1) Kertvárosias lakóterület építési övezetében az OTÉK 10. § (2) bekezdés szerinti, valamint 13. § (1) és (2) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.

(2) Kertvárosias lakóterület építési övezetében legfeljebb 4 önálló rendeltetési egység létesíthető.

(3) Kertvárosias lakóterület építési övezetében szálláshely szolgáltató épületben vendégszoba legfeljebb a megengedett rendeltetési egységszám 1,5-szeres méretéig helyezhető el.

(4) Kertvárosias lakóterület építési övezetében hulladékudvar kialakítható.

(5) Az előírt legkisebb zöldfelületi arány teljes területén háromszintes növényállományt kell telepíteni.

(6) Kertvárosias lakóterület építési övezetében csak az építési övezetre előírt legkisebb kialakítható telekterület kétszerese számítható be a beépítettségbe.

3. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

3.1 *A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer bemutatása a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés*

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.
3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes

esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:
 - Telekadottságok:
 - Infrastruktúra:
 - Környezeti szempontok:
 - Jogi szempontok, hatósági szabályozás:
5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Összehasonlító adatok miskolci építési telkekre:

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
Adat forrása	Értékelt ingatlan	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utca/út/tér/házszám	Vadvirág utca	Csokonai V. M. u	Tisza utca	Görömböly vr.	Gránátalma u.	Tisza utca
Helyrajzi száma	6093/179					
Az ingatlanok típusa	beépítetlen terület	építési telek	építési telek	építési telek	építési telek	építési telek
Telek/telkek alapterülete (m ²)	721	1 000	700	769	700	601
Közművesítettség	nincs	közművek az utcában	összközműves	közművek az utcában	villany, víz, csatorna telken belül	víz, csatorna telken belül
Beépíthetőség (%)	35%	35%	35%	35%	30%	35%
Építménymagasság (m)	4,5	nem ismert	nem ismert	4,5	nem ismert	nem ismert
Minimális telekméret (m ²)	600	nem ismert	nem ismert	nem ismert	nem ismert	nem ismert
Bruttó kínálati / eladási ár		19 900 000	15 900 000	16 900 000	14 990 000	15 390 000
Értékesítés/kínálat ideje		2023	2023	2023	2023	2023
Árváltozás korrekció / hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterület korrekció		-5%	0%	0%	0%	0%
Megközelíthetőség miatti korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Elhelyezkedés, felvétel miatti korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Beépíthetőség miatti korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Építménymagasság korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Közművesítettség miatti korrekció		0%	-15%	0%	-10%	-5%
Egyéb (pl.: terep)		0%	0%	0%	0%	0%
Korrekció összes		-15%	-25%	-10%	-20%	-15%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	22 322	19 900	22 714	21 977	21 414	25 607
Korrigált fajlagos alapterületi ár (bruttó)		16 915	17 036	19 779	17 131	21 766
Korrigált fajlagos átlagár (bruttó)				18 525		

Forgalmi érték (hrsz: 6093/178): $721 \text{ m}^2 \times 18.525 \text{ Ft/m}^2 = 13.356.625 \text{ Ft} \sim 13,4 \text{ MFt}$

3.2. *Forgalmi érték meghatározása*

Figyelemmel az ingatlan elhelyezkedésére, a tulajdonjogra vonatkozóan az üres, valamint a per-, igény, s tehermentes állapotra szóló forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer alapján

13.400.000.- Ft,

azaz

Tizenhárommillió-négyszázezer forint,

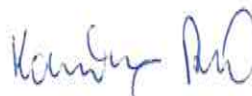
(amely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

M i s k o l c, 2023. március 31.

Készítette:



Hamvai Emese
értékbecslő munkatárs
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 2/2019.



Kovács Péter
értékbecslő munkatárs
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 11/2013.



Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Körmányhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/24043/2023

2023.03.16

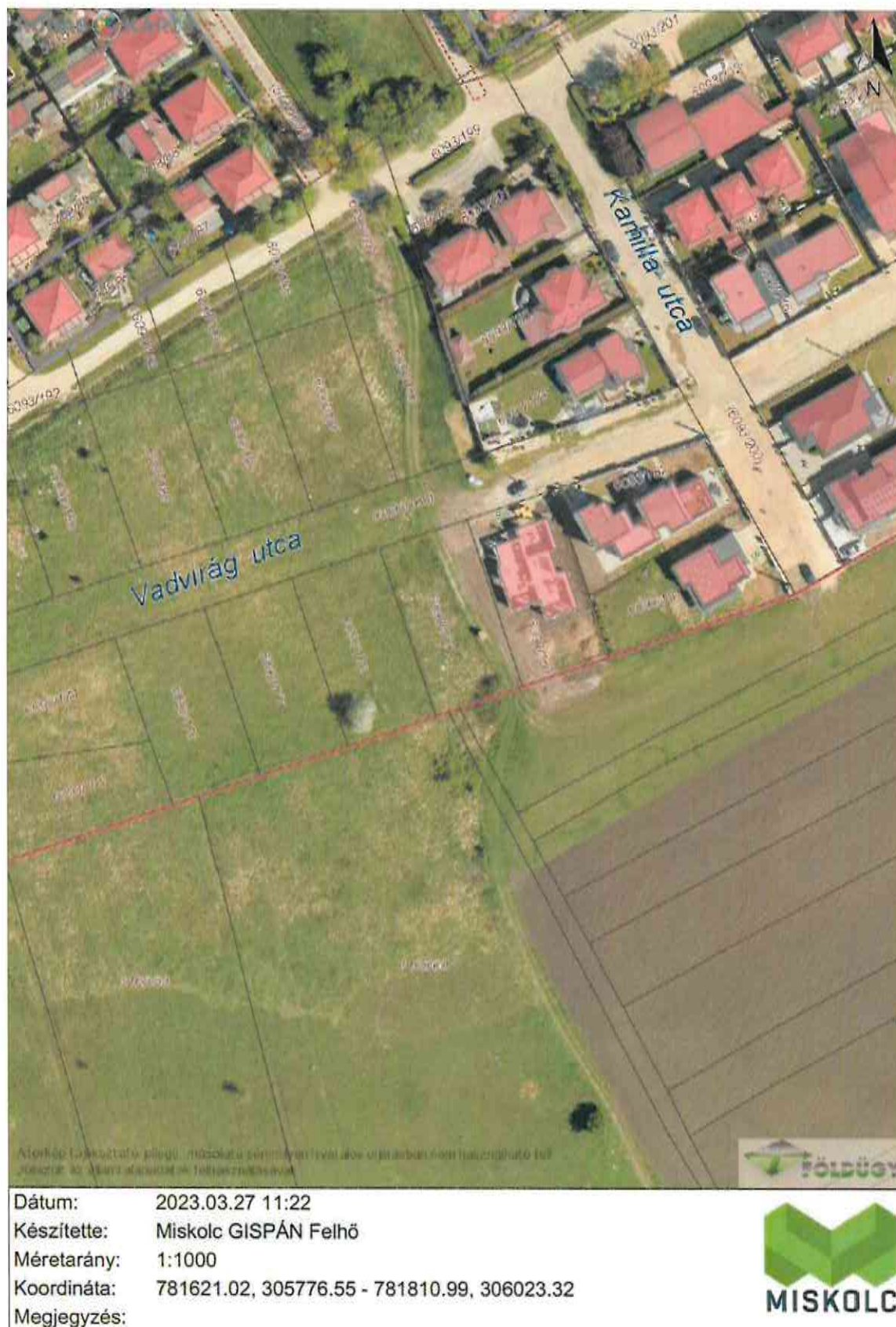
MISKOLC I KERÜLET

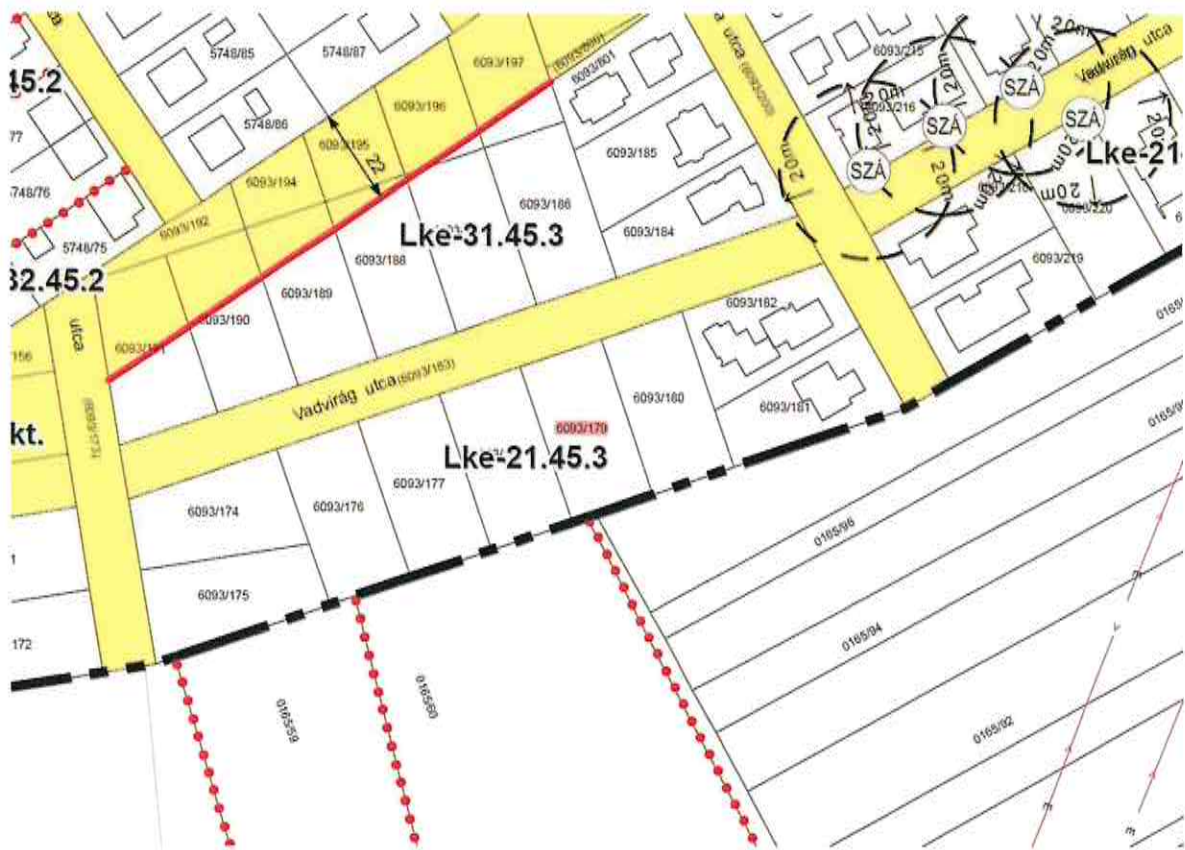
Szektor: 53

Belterület 6093/179 helyrajzi szám

		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatak ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett beépítetlen terület		0	721	0.00	
2. bejegyző határozat: 52576/2008.05.08 Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.					
		II R É S Z			
4. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 39931/1991.05.27 jogcím: jogutódlás jogállás: tulajdonos név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8. törzsszám: 15735605					
		III R É S Z			
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST					
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.					
TULAJDONILAP VÉGE					







Miskolc, I. kerület, Vadvirág utcában lévő, 6093/179 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékbecslése



Vadvirág utca nyugati irányban



Vadvirág utca keleti irányban



Értékelt ingatlan keleti szomszédja



Értékelt ingatlan



Értékelt ingatlan



Értékelt ingatlan



Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/24043/2023

2023.03.16

MISKOLC I. KERÜLET

Szektor: 53

Belterület 6093/179 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv. k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	721	0.00		

2. bejegyző határozat: 52576/2008.05.08

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 39931/1991.05.27

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE